

# 全心全意为居民服务 盘活弃管小区物业管理

●孙乃岩

幸福指数高不高,居住环境极重要。2016年,白城市委、市政府实施的海绵城市建设和老城区提升改造工程,令一些老旧弃管小区的内外环境得到明显改善,居民群众拍手称快。但如何让改造后的小区管理更加规范有序,不再弃管,已成为当务之急。其实,弃管小区不仅是当前城市管理的共同难题,更关系到社会的和谐稳定。针对这一情况,白城经开区幸福街道办事处以服务居民、打造幸福小区为原则,采取一系列做法,收获了明显的效果。3月16日,全市物业管理样板小区经验交流会在白城经开区幸福街道办召开,来自全市各住建局系统负责人、各街道社区主要领导和各物业公司经理近200人参加了现场会,并观摩了幸福街道华一家园、中法小区、吉鹤苑、鹤城壹号4个样板小区。

## 查准病灶,对症下药为民解忧;领导重视,规章制度切实落地

幸福街道办事处成立于1979年,2010年划归白城经济开发区。总面积12.8平方公里,下辖光明、四季华城、幸福花园、吉鹤苑、二三七处5个社区,总户数约31247户,总人口约69622人,现有大小住宅小区68个,居民住宅楼605栋,总面积275.2万平方米,占经开区住宅小区总数的86%。但辖区内物业管理的小区仅17个,面积87.8万平方米;弃管半弃管的小区达51个,面积187.4万平方米,占住宅小区总数的68.9%。

经过调研,我们发现小区弃管主要原因是:一、单位家属楼因单位撤并,企业改制、破产等原因,变成弃管小区。二、部分业主对物业服务不满意,认识上有偏差,导致部分业主拒绝缴费或恶意欠缴,加之出租、闲置楼房无人缴纳物业费,形成恶性循环,造成小区弃管。三、开发商不负责任,房屋售完一走了之,造成新开发小区弃管。四、多数弃管小区没有业主委员会或业主委员会没有有效发挥作用,致使业主和物业公司双方权益无人维护和保障,造成弃管。五、政府和相关职能部门对弃管小区在管理上重视程度不够,监管不到位,没有切实可行的强制收费措施。

当时,面对弃管和半弃管高达68.9%的比例,经开区管委会高度重视,分管领导多次带领相关部门负责人到街道、社区实地调研,并召开专题会议,对具体工作提出指导意见和扶持方案。街道成立以党工委书记、办事处主任为组长和副组长的领导工作小组,各社区成立物业服务管理站,各小区成立业主委员会,定期进行工作调度,使全街弃管小区物业管理工作与政府扶持、有领导主抓、有部门关注、有专人管理、有业主监督,把这项关系到社区和谐稳定和百姓切身利益的工作落实抓细。

制定下发了《幸福街道老城区改造后物业管理实施方案》,按照“重心下移、属地管理”的原则,形成了由街道物业管理办公室指导、社区物业管理站领导、业主物业管理小组监督、街道直属物业公司兜底的“一办一站一小组一公司”物业管理体系,具体落实辖区弃管小区物业管理的组织、实施和监督工作。

## 勇于担当,因地制宜多种方法结合;破解瓶颈,创办街道直属物业

超前谋划,主动作为。按照行业管理与属地管理相结合、业主自治管理与社区托

管相结合、单位自我管理与市场化物业管理相结合、社区党建文化建设与老城区改造建设相结合的“四结合”原则,强化属地管理职能,理顺物业管理体制,扩大物业管理覆盖面,创新老城改造物业管理机制。根据小区的实际情况采取“一小区一政策”“一事一议”“特事特办”的管理方式,不搞一刀切,不生搬硬套,适合的就是最好的,使弃管小区物业管理模式灵活多样、规范有序。

街道要求所有的小区成立业主委员会,并采取公开招聘、颁发聘书的形式,聘请单元长和楼栋长。把有责任、有担当、热心公益的离退休老干部、老党员、公职人员、在职党员,特别是在岗在位的领导干部吸收到本小区业主委员会当中担任副主任或委员,让他们能够客观公平地维护各方利益,正确引导小区居民,通过正确合法的渠道表达诉求。改变了以前业主委员会只有组织没有行动,只有机构没有做法的现象,增强了居民的自治能力、协调解决问题的能力、化解矛盾纠纷能力。

在经开区管委会的支持下,2015年8月幸福街道成立了源头可控、政策兜底、不以盈利为目的的直属物业公司——恒瑞物业公司,对辖区内的物业弃管小区划分区域坚持先服务后收费、先托管后接管的服务理念,逐步分批接管辖区内弃管小区。坚持做到不让一个小区弃管,不让一栋楼房漏管,努力提高社区居民幸福感和满意度。

社区委托街道直属物业公司托管弃管小区后,所属社区立即启用服务群众专项经费,对弃管小区进行前期资金支持。向市场化管理制度后,由小区业主委员会与恒瑞物业公司或街道、社区认可推荐的正规物业公司签订正式的物业管理服务合同,物业公司收取物业管理费后独立运行,实现完全市场化服务。2年来,帮助恒瑞物业公司解决高压清洗车2台、铲车2台、翻斗车2台、吸污车1台、手推式清雪车15台、手推式垃圾车76台、电动垃圾车15台等物业保洁设备,用于弃管老旧小区小区物业管理。同时,补贴每个临时托管小区保洁员6至8个月保洁工资,累计投入老旧小区物业扶持资金470余万元。

## 全员参与,做好扶持工作;造福于民,党建平台发挥作用

弃管小区管理是一项比较复杂、涉及面比较广的工作,充分发挥社区网格员熟悉情况、熟悉居民的有利条件,积极参与弃管小区的物业管理工作,协助社区和业主双重认可的物业公司催缴物业管理费,提高物业公司收费率,并对物业管理各方面服务进行监督,提出意见和建议,共同提高物业公司服务质量和管理水平。

充分发挥党建平台作用,在接管的物业弃管小区建设党风廉政文化长廊,利用小区墙面、小区车棚悬挂党建、和谐邻里、文明社区等方面的展板,起到正面宣传、引导广大业主积极主动缴纳物业管理费,树立只有业主缴费好、物业才能管理好、小区才能环境好、住宅才有保值空间的意识。同时,通过开展丰富多彩的社区党建文化活动中来团结居民、吸引居民,以润物无声的宣传,不断推进物业管理工作。

通过上述做法,目前幸福街道直属的恒瑞物业公司已经接管华一家园、中法小区、幸福花园等12个小区142栋弃管楼。这些昔日环境脏乱差的小区面貌大为改观,环境及楼道卫生明显改善,在全面实现管理规范化、服务人性化、权责明晰化等方面工作后,物业弃管造成的纠纷和上访越来越少,居民普遍有了安全感、归属感、幸福感,按照经开区管委会要求,幸福街道计划在2017年底,让辖区的全部住宅楼结束被弃管的历史。

# 镇赉县市场监督管理局行政处罚决定书

镇市监处字〔2017〕40号

关于镇赉县盛发农机经销有限公司等140户企业成立后无正当理由超过6个月未开业,或者开业后自行停业连续6个月以上,未按规定办理注销登记行为的处罚决定

当事人:镇赉县盛发农机经销有限公司等140户企业

2017年2月14日,镇赉县市场监督管理局对公司成立后无正当理由超过6个月未开业,或者开业后自行停业连续6个月以上的企业以及未公示2013、2014年度报告的企业开展专项清理工作,为了进一步核实案情,经主管局长批准,于2017年2月14日对“镇赉县盛发农机经销有限公司”等313户企业(以下简称“当事人”)进行立案调查。

经查,按照《中华人民共和国公司法》、《公司登记管理条例》、《个人独资企业法》、《企业信息公示暂行条例》、《企业法人登记管理条例》、《企业法人登记管理条例实施细则》等相关法律法规规定,当事人未按规定公示2013、2014年度年报。2017年2月27日开始,各分局执法人员通过对当事人在市场监督管理部门登记注册的住所(经营场所)进行实地核查,发现当事人未在其登记注册的住所(经营场所)开展经营活动;2017年3月,企规分局分别向镇赉县地税局、国税局查询税务登记信息,发现立案当事人中有镇赉县福善堂药业有限公司等24户企业办理了税务注销手续,镇赉县仁露植物蛋白饮料厂等35户企业已标为“非正常户”,81户企业未办理涉税事宜,现分局决定对140户企业进行吊销。

上述违法事实,有下列证据证明:

1. 企业信用信息公示系统网页打印140份:证明当事人已连续两年未报年报的事实。
2. 企业实地核查记录表140份:证明执法人员已对当事

人在市场监督管理部门登记注册的住所(经营场所)进行实地核查,并做实地检查记录的事实。

3. 镇赉县地税局的企业申报信息原件1份:证明当事人未在地税部门办理税务登记或者已连续两年无申报纳税记录亦或已注销税务登记两年以上的事实。

4. 镇赉县国税局的企业申报信息原件1份:证明当事人未在地税部门办理税务登记或者已连续两年无申报纳税记录亦或已注销税务登记两年以上的事实。

以上收集的证据,均履行了证据确认程序,符合法律、法规、规章的规定。

根据以上查明事实,在无法直接送达的情况下,本局依法于2017年4月1日在《白城日报》进行了公告送达。

当事人在法定期限内未进行任何陈述、申辩,也未提出听证申请。

本局认为:当事人在取得营业执照后应遵守法律法规的规定进行合法经营,应在规定时间内公示2013、2014年度年报,经过调查证实,当事人不仅未在规定时间内公示年报,而且也未在市场监督管理部门登记注册的住所(经营场所)开展经营活动,未在税务部门办理税务登记或者已连续两年无申报纳税记录亦或已注销税务登记两年以上,或者未按规定办理营业执照注销登记。当事人的上述行为已经违反了法律法规的相关规定,构成了成立后无正当理由超过6个月未开业,或者开业后自行停业连续6个月以上,未按规定办理营业执照注销登

记的违法行为。违反了《中华人民共和国公司法》第二百一十一条、《公司登记管理条例》第六十七条、《个人独资企业法》第三十六条、《企业法人登记管理条例》第二十条、第二十九条、《企业法人登记管理条例实施细则》第四十七条、第六十条的规定。

对于当事人上述的违法行为,依据《中华人民共和国公司法》第二百一十一条“公司成立后无正当理由超过6个月未开业的,或者开业后自行停业连续6个月以上的,可以由公司登记机关吊销营业执照。公司登记事项发生变更时,未依照本法规定办理有关变更登记,由公司登记机关责令限期登记;逾期不登记的,处以一万元以上十万元以下的罚款。”《公司登记管理条例》第六十七条“公司成立后无正当理由超过6个月未开业的,或者开业后自行停业连续6个月以上的,可以由公司登记机关吊销营业执照”、《个人独资企业法》第三十六条“个人独资企业成立后无正当理由超过6个月未开业的,或者开业后自行停业连续6个月以上的,吊销营业执照”、《企业法人登记管理条例》第二十条“企业法人歇业、被撤销、宣告破产或者其他原因终止营业,应当向登记机关办理注销登记”、第二十九条“企业法人有下列情形之一的,登记主管机关可以根据情况分别给予警告、罚款、没收违法所得、停业整顿、扣缴、吊销《企业法人营业执照》的处罚,(三)未按规定办理注销登记的”、《企业法人登记管理条例实施细则》第四十七条“经营单位终止经营活动,应当申请注销登记。注销登记程序

## 借助机遇,争取政策扶持;加强管理,转变理念促进发展

关于进一步加强弃管小区管理,还应加强以下几方面工作。

政府主导,适当扶持。结合全市老城改造,加快推进弃管小区绿化、路面硬化等基础设施建设。同时,建议政府对物业公司进行财政补贴扶持,如保洁人员工资补贴,或给予垃圾车、清雪机械、高压清洗车等设备支持,以及向物业公司提供部分公益岗位支持,解决物业公司生存难的问题。

因地制宜,分类施策。对基础设施已改造好,无历史遗留问题的小区,可在行业主管部门和街道指导下,在社区的组织下成立业主委员会,进行小区自我管理、自我完善;对公共设施年久失修,未进行老城改造的弃管小区,由街道社区聘用保洁人员进行临时托管,待老城改造基础设施完善后,向市场化过渡;老城改造后的弃管小区实行物业管理招投标,完全市场化管。对没有物业公司愿意接管的独栋楼、家属楼、偏远楼,由街道直属物业公司接管,政策兜底。

宣传引导,转变理念。要转变物业公司的服务理念,不断提高管理水平、服务水平,提高自身资质,延伸服务触角,实现全方位、多功能、专业化和规范化服务。同时社区要配合物业公司加大宣传力度,强化业主“物业服务是商品”的理念,业主和物业公司是花钱购买物业服务的关系,增强业主缴费意识,提高缴费的自觉性。

建强制度,加大监管。为防止改造后的小区被再次弃管,政府应该尽快出台符合白城实际的物业管理实施细则,在制度层面加大对开发商及物业公司的监管和约束。对物业公司的监管,要严格审查注册资料,建立公司业绩和诚信档案,防止物业公司不作为或乱作为,对恶意撤管和在群众中影响较坏、口碑不好的物业公司严处重罚,撤销物业资质,清退出全市物管市场。同时,给予街道社区更多的监督权、话语权,解决物业公司不服管、不让管的实际问题。

出台措施,促进缴费。对恶意欠缴物业管理费的业主在房屋买卖过程中不予过户,并纳入个人征信记录,媒体曝光或付诸法律。对公职人员、在职人员恶意欠缴物业管理费的,都应严肃批评,必要时给予单位领导约谈或纪律约束。同时研究探索热、电、水、气及物业一卡收费的办法,或采取人大立法授权出台地方性物业管理条例的方式,促进物业企业足额收缴物业费。

只有从根本上解决老城改造后小区弃管问题,才能保证老城改造的持续效果,真正实现小区变花园的美好愿望,才能让老百姓的住宅持续保值增值,才能让居民过上

# 道路封闭施工公告

为保证2017年白城市海绵城市建设工程安全、顺利的实施,在白城市公安局交警警察支队的指示下,我公司将对施工范围进行封闭施工。现将有关事项通告如下。

一、封闭路段:

棉纺路(光明街至302国道)2017年4月15日至2017年8月20日全封闭施工。

体育场街(纯阳路至胜利路、胜利

路至棉纺厂)2017年4月15日至2017年8月20日全封闭施工。

二、封闭施工时间:

封闭期间内24小时封闭施工。

三、请过往车辆及沿线居民按通告要求选择安排好出行线路和时间。给您出行造成不便,敬请谅解。

特此公告

白城市红日路桥建设有限公司  
2017年4月15日

## 140户吊销企业名单

序号	注册号	名称
1	220821000012909	镇赉县天艺绒毛加工厂
2	220821000007934	满洲里市扎赉诺尔区陆桥粮贸有限责任公司镇赉分公司
3	220821000007047	镇赉县盛发农机经销有限公司
4	2208212200015	镇赉县仁露植物蛋白饮料厂
5	220821000013426	镇赉县东之海建筑材料经销有限公司
6	220821000013104	镇赉县庆达毛发制品有限公司
7	220821000003720	镇赉县鑫源建筑劳务作业有限公司
8	220821000008871	镇赉县福善堂药业有限公司
9	220821000014958	镇赉县金农农机经销有限公司
10	220821000004950	镇赉县新飞奶牛养殖有限公司
11	220821000012466	镇赉县誉翔机动车检测有限公司
12	220821200100456	镇赉县金源柳编工艺制品有限公司
13	220821000013643	白城吉峰广联农机有限公司镇赉分公司
14	220821000013400	镇赉县众和土方工程有限公司
15	220821000015477	长春市艺卓装饰工程有限公司镇赉分公司
16	220821000013090	镇赉县鑫亿五金交电经销有限公司
17	220821000015854	镇赉县鑫保除杂设备有限公司
18	220821000005354	洮南市大有植物油有限公司镇赉县正阳分公司
19	220821000014896	镇赉县现代农机经销有限公司
20	220821000012722	镇赉县川流酒业经销有限公司
21	220821000008623	白城市顺达地产开发有限责任公司镇赉分公司
22	220821000000140	镇赉镇机砖厂
23	220821000002000	镇赉县镇赉镇工业公司废旧物资收购部
24	220821000002026	镇赉县科苑物业管理中心
25	220821000002034	镇赉县镇赉镇福利暖气片厂
26	220821000014685	镇赉县同行食品工业有限公司
27	220821000008470	镇赉县悦畅实业有限公司玉涵分公司
28	220821000003141	镇赉县同利葵花仁有限公司
29	220821000012169	镇赉县兴华煤炭经销有限公司
30	2208212100195	镇赉县延东实业有限公司
31	220821000007313	镇赉县运输有限责任公司
32	220821000007452	镇赉县汇源有机肥料有限公司
33	220821000011184	镇赉县瑞豪皮业有限公司
34	220821000003674	镇赉县慧峰热力有限公司
35	220821000006804	镇赉县隆盛玻璃制品有限公司
36	220821000011344	镇赉县文昌玻璃纤维制造有限公司
37	2208212100016	镇赉县鹤乡源米业有限公司
38	220821000011168	镇赉县宏源皮革制品加工有限公司
39	220821000012474	镇赉县正华农业开发有限公司
40	220821000013776	吉林聚宝农牧业发展有限公司
41	220821000007364	镇赉县碗铺畜牧养殖有限公司
42	220821000013442	镇赉县晋丰毛制品有限公司
43	220821000016130	镇赉县东旺肥业有限公司
44	220821000011963	镇赉县恒顺阳砖厂
45	220821000012675	镇赉县文明新型墙体材料有限公司
46	220821000004144	镇赉县宏福木业有限公司
47	220821000008806	镇赉县鸿源木业有限公司
48	220821000012780	镇赉县鸿祥景区游乐有限公司
49	220821000003289	镇赉县兴达热力有限公司
50	220821000003971	镇赉县龙腾网吧
51	220821000004503	镇赉县白沙滩水利有限责任公司

序号	注册号	名称
52	220821000005856	镇赉县清华米业有限公司
53	220821000006708	镇赉县丰润粮油实业有限公司
54	220821000014845	北京华信和科技发展有限公司镇赉分公司
55	220821000011336	镇赉县天顺信诺煤炭销售有限公司
56	220821000005813	镇赉县白镇工程有限责任公司
57	220821000004005	镇赉县鹏王畜禽养殖基地
58	220821000011205	吉林盐业集团白城有限公司镇赉分公司坦途经销站
59	220821000005514	镇赉县德双供热站
60	220821000005578	吉林省万泰嫩江米业有限公司
61	220821000014556	镇赉县鸿森木业有限公司
62	220821000013258	镇赉县润皮毛制品有限公司
63	220821000006601	镇赉县天昊专业设备维修有限公司
64	220821000016839	镇赉县吉商商贸有限责任公司嫩江路分公司
65	220821000016662	镇赉县中久工程服务有限公司
66	220821000011060	镇赉县巨人建筑设备租赁有限公司
67	220821000004281	镇赉县好运物流有限公司
68	220821000004466	镇赉县龙达名匠装饰装潢有限公司
69	220800000012082	白城市峰顺汽车维修有限公司
70	2208212200032	镇赉县誉鑫金店
71	220821000011658	吉林省瑞鑫建筑工程有限公司镇赉分公司
72	220821000011424	镇赉县万泰综合市场经营管理有限公司
73	220821000006378	镇赉县兴达农业开发有限责任公司
74	220821000006450	镇赉县涛宝粮食经销有限公司
75	220821000008718	镇赉县泰吉汽车经销有限公司
76	220821000008783	黑龙江创致伟业广告有限公司镇赉分公司
77	220821000007942	镇赉县仁和预拌混凝土有限责任公司
78	220821000003875	镇赉县新光物业管理有限公司
79	2208212100186	镇赉县永安废旧物资有限公司
80	220821000003875	镇赉县天河网吧
81	220821000007119	镇赉县方全建筑工程维修队
82	220821000004030	镇赉县超越时空网吧
83	220821000013627	白城市琳枝利科技有限公司
84	2208212800011	镇赉县华光洁净燃料厂
85	220821000005506	镇赉县恒鑫苗木基地有限公司
86	220821000008453	吉林省中慧农业开发有限公司镇赉分公司
87	220821000006183	镇赉县新世纪商场有限责任公司
88	220821000000756	镇赉县庆龙孵化厂
89	220821000013514	镇赉县农发农业生产资料有限公司
90	220821000003457	镇赉县嫩江米业有限公司
91	220821000011213	镇赉县源香米业有限公司
92	220821000012827	镇赉县华宇毛发制品有限公司
93	220821000005467	镇赉县北海天然气有限公司
94	220821000014038	镇赉县宏远农机销售有限公司
95	220821000014923	镇赉县鑫鑫农机经销有限公司
96	220821000005901	吉林省金利粮食收储有限公司
97	220821000005821	镇赉县伟业传媒广告有限公司
98	220821000005944	镇赉县双赢通信工程有限公司
99	220821000005993	镇赉县绿达科技养殖有限公司
100	220821000006685	镇赉县鸿源房地产经纪有限公司
101	220821000004984	吉林省宏大保险代理有限公司白城分公司镇赉营业部
102	2208212100166	吉林农友有机肥料有限公司镇赉分公司
103	220821000011176	镇赉县汇利皮革有限公司
104	220821000011623	镇赉县军安物业管理有限公司

序号	注册号	名称
105	220821000013049	镇赉县凯瑞特咨询服务有限公司
106	220821000014095	镇赉县拓居装饰设计有限公司
107	220821000003043	辽宁慕名传媒广告有限公司镇赉县慕名传媒广告分公司
108	220821000003248	吉林省天地快运服务有限公司镇赉分公司
109	220821000005240	镇赉县宏伟米业有限公司镇赉分公司
110	220821000013354	镇赉县诚信物业管理有限公司
111	220821000007590	长春国际房地产开发有限公司镇赉分公司
112	220821000004474	镇赉县同创光电科技有限公司
113	220821000004618	镇赉县世纪星网吧
114	220821000007348	镇赉县鑫源建材销售有限公司
115	220821000008898	镇赉县昌顺矿业有限公司
116	220821000008919	镇赉县鑫鑫矿业有限公司
117	220821000012423	镇赉县商盟广告传媒有限公司
118	2208212800004	镇赉县羊毛衫总厂
119	220821000000455	镇赉县百成水稻研究所
120	220821000012835	镇赉县协和成药业有限公司
121	220821000007022	吉林省泰达旅行社有限公司镇赉营业部
122	220821000007135	莱芜名嘉置业有限公司镇赉分公司
123	220821000008197	镇赉县天增农业技术开发有限公司
124	220821000014062	镇赉县易通二手车交易有限公司
125	220821000016210	镇赉非凡交通运输服务有限公司
126	220821000016252	镇赉联合紧固件有限公司
127	220821000012925	镇赉盛世圆梦园度假村娱乐有限公司
128	220821000016308	镇赉县星光物业管理有限公司
129	220821000016654	镇赉县鑫利工程劳务有限公司
130	220821000016687	镇赉县汇农源粮贸有限公司
131	220821000011762	镇赉县阳光广告有限公司
132	220821000011914	镇赉县鼎盛建筑装饰有限公司
133	220821000015820	安徽同城生活广告传媒有限公司镇赉分公司
134	220821000013240	镇赉县健康家园物业管理有限公司
135	220821000013619	吉林省大龙建筑工程有限公司镇赉分公司
136	220821000008445	镇赉县隆鑫商贸有限公司
137	2208211101143	吉林通信公司镇赉县分公司
138	220821000009010	镇赉县正华物业管理有限公司
139	220821000007444	镇赉县电力承装物资供应站
140	220108000016348	吉林省大司农生物科技有限公司